

Bản án số 75 /2020/DSPT

Ngày 17- 6 - 2020

V/v “Tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

.....

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hào

Ông Nguyễn Thành Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 17 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 92/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện XM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2020/QĐPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: khu tập thể giáo viên, ấp 1, xã HB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Bùi Hữu L, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ 3, ấp 3, xã B L, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người làm chứng:

1 Ông Lê Phúc T; Trú tại Ấp 3 , xã B L, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu(có mặt).

2. Ông Nguyễn Ngọc S; Trú tại Ấp 1 , xã H H, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 20/3/2019, tại nhà ông Bùi Hữu L địa chỉ ấp 3 xã Bàu Lâm, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – vũng Tàu; bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L với diện tích chuyển nhượng: ngang 15 mét, dài 28m, tổng diện tích 420 m² trong đó có 50 m² đất thổ cư thuộc thửa 544 tờ bản đồ 72 xã Bàu Lâm. Giá chuyển nhượng là 360.000.000đ, lệ phí đo đạc, tách thửa, chuyển nhượng do bà Nguyễn Thị T chi trả. Ngày 20/3/2019 tại nhà ông L, bà Nguyễn Thị T đưa trước cho ông L số tiền là 40.000.000đ để đặt cọc. Số tiền còn lại 320.000.000đ sẽ được trả hết cho ông L sau khi hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng.

Thời hạn đặt cọc, hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng là trong vòng 03 tháng, kể từ ngày 20/3/2019, tức từ 20/3/2019 đến 20/6/2019. Tuy nhiên kể từ ngày nhận cọc đến nay, ông L không tiến hành các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

Ngày 20/6/2019 với sự làm chứng của ông Lê Phúc T, ông Nguyễn Ngọc Sang, ông Đinh Văn Hoan; bà Nguyễn Thị T đã đến gặp và yêu cầu ông L cùng ra văn phòng công chứng để thực hiện việc công chứng, hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T như hợp đồng thỏa thuận nhưng ông L không chấp nhận và đưa ra lý do đã quá hạn hợp đồng và không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nữa.

Ngày 21/6/2019, bà T đến nhà ông L lần hai để đề nghị ông L làm đúng như hợp đồng đã thỏa thuận nhưng không gặp được ông L.

Ngày 23/6/2019, bà T đến nhà ông L lần ba để đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông L trả lời dứt khoát là không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nữa.

Tại đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện

XM giải quyết:

1. Buộc ông Bùi Hữu L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) mà ông Bùi Hữu L đã nhận đặt cọc ngày 20/3/2019.

2. Buộc ông Bùi Hữu L bồi thường hợp đồng gấp 03 lần số tiền đặt cọc là: 40.000.000đ x 3= 120.000.000đ để bồi thường thiệt hại do ông L không chịu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T theo thỏa thuận tại Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 20/3/2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy tổng số tiền ông Bùi Hữu L phải trả cho bà Nguyễn Thị T là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu tại Đơn khởi kiện ngày 01/7/2019. Ông L vắng mặt và không có trình bày gì với Tòa án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 19/02/ 2020 của Tòa án nhân dân huyện XM tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 328 Bộ luật dân sự. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T đối với ông Bùi Hữu L.

Buộc ông Bùi Hữu L trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) và bồi thường cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

Ông Bùi Hữu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 8.000.000đ (Tám triệu đồng).

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm ông L có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông L kháng cáo cho rằng, ông L và bà T thỏa thuận chuyển nhượng 420m² trong đó có 50m² đất ở. Tuy nhiên, do 50m² đất ở không đủ diện tích tách thửa, nên bà T phải thuê ông T làm một căn nhà để tách thửa nhưng ông T bà T không hoàn thành căn nhà đúng thời hạn 90 ngày như cam kết nên không tách thửa được. Lỗi làm cho không thực hiện được giao dịch mua bán là do phía bà T, nên bà T phải mất tiền cọc. Cấp sơ thẩm buộc ông trả lại

tiền cọc và bồi thường 120.000.000đ là không đúng, ông yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của bà T, hủy hợp đồng đặt cọc.

Nguyên đơn bà T cho rằng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L không đúng, ông L phải điều chỉnh lại nên việc thực hiện thủ tục tách thửa bị chậm quá 90 ngày như các bên đã thỏa thuận. Sau khi ông L điều chỉnh xong giấy, bà và ông T yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện giao dịch nhưng ông L không đồng ý và đòi tăng giá nên mới xảy ra tranh chấp, bà cho rằng giao dịch không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của ông L, nên ông L phải trả lại tiền cọc và bồi thường như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, nay bà chỉ yêu cầu ông L trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 3 lần tiền cọc.

Người làm chứng Ông T và ông Sang cho rằng ông T đã làm nhà nhưng chưa xong, do giấy tờ của ông L phải điều chỉnh nên ông L đi làm thủ tục điều chỉnh lâu và quá hạn 90 ngày chưa xong nên ông không làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của các bên trong thời hạn 90 ngày như các bên cam kết. Lỗi chậm làm thủ tục tách thửa là do ông L không giao giấy tờ đã chỉnh lý nên ông L phải bồi thường cho bà T.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo, đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng.

Về nội dung: Các bên đặt cọc chuyển nhượng 420m² đất trong đó có 50m² đất ở là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, các bên thỏa thuận thêm là bà T làm căn nhà để hợp thức hóa việc chuyển nhượng, nhưng ông L không có thiện chí thực hiện hợp đồng, không làm thủ tục tách thửa, nên việc thực hiện hợp đồng không được. Lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là hoàn toàn do ông L. Bản án sơ thẩm buộc ông L trả lại tiền cọc và phạt 3 lần tiền cọc là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tính án phí tiền cọc có giá ngạch là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông L, nhưng sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng; Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu ông Bùi Hữu L trả lại 40.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất và yêu cầu phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông L có nơi cư trú tại XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện XM. Bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và giấy triệu tập được triệu tập lần thứ 2 vắng mặt cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt là đúng quy định. Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự thực hiện đúng quy định thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2019 giữa bà T và ông L, theo đó các bên thỏa thuận, ông L chuyển nhượng cho bà T 420m² đất trong đó có 50m² đất ở với giá 360.000.000đ bà T đặt cọc trước 40.000.000đ trong thời hạn ba tháng (90 ngày) phải tách thửa và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Sau đó bà T nhờ ông T đứng ra lo thủ tục tách thửa, và bà T đưa cho ông T tiền làm một căn nhà tạm trên đất để tách thửa và làm hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy Giao dịch này không bị luật cấm, không vi phạm đạo đức xã hội nên hợp pháp.

[2.2] Về lỗi làm cho không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Do giấy tờ của ông L không đúng với diện tích thực tế nên trước khi làm thủ tục tách thửa, ông L phải làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phải làm thủ tục điều chỉnh giấy lâu nên thủ tục tách thửa không làm kịp trong hạn 90 ngày như thỏa thuận. Xét thấy, lỗi làm cho việc đi làm thủ tục tách thửa chậm là do giấy của ông L sai nên phải đính chính. Lẽ ra ông L là người phải chịu trách nhiệm về việc làm cho thủ tục tách thửa chậm thì ông L phải gia hạn thêm thời gian làm hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng ông L không tiếp tục thực hiện như đã thỏa thuận là ký hợp đồng chuyển nhượng, trong khi bà T vẫn mong muốn ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L. Do vậy, lỗi làm cho các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận là hoàn toàn do ông L. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông L trả lại tiền cọc và phạt 3 lần tiền cọc là đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông L không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, phần tranh chấp đòi tiền cọc là án phí không có giá ngạch, cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là không đúng, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện XM như sau:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T đối với ông Bùi Hữu L.

Buộc ông Bùi Hữu L trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc là 40.000.000đ và bồi thường cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 120.000.000đ tổng cộng là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thi hành thì còn phải chịu lãi suất 10% theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

2. Về án phí:

Ông Bùi Hữu L phải chịu 6.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm tổng cộng là 6.600.000đ nhưng được trừ vào 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001220 ngày 04/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện XM, ông L còn phải nộp 6.300.000đ (Sáu triệu ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu số 0000251 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17 tháng 6 năm 2020).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện XM;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H XM ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

ĐẶNG VĂN SỬ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Hiếu

Đặng Đức Hào

Đặng Văn Sử

